

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2005-0155-TRA- BI

Gestión Administrativa

Rosa Amalia, Brígido y José María, todos Lara Martínez, Apelantes

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. Original 051-2005)

VOTO N° 260-2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las diez horas con treinta minutos del veinticuatro de octubre de dos mil cinco.—

Recurso de Apelación presentado por los señores **Rosa Amalia Martínez Lara**, soltera, administradora del hogar, cédula 5-098-512, vecina de Barrio Condega, Liberia Guanacaste; **Brígido Martínez Lara**, casado una vez, agricultor, vecino de Puerto Soley, Cantón de la Cruz Guanacaste, cédula 5-092-181 y **José María Martínez Lara**, soltero, agricultor, vecino del Cantón de la Cruz Guanacaste, cédula de identidad 5-032-196, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las catorce horas y catorce minutos del tres de junio de dos mil cinco, con ocasión de gestión administrativa planteada por dichos señores.

RESULTANDO:

PRIMERO: Que mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el tres de marzo de dos mil cinco, los señores Rosa Amalia; Brígido y José María, los tres de apellidos Martínez Lara, de calidades indicadas, solicitaron la nulidad de los asientos 1581 y 11724, de los tomos 341 y 513 respectivamente, asimismo, las segregaciones hechas de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 10562 que originaron las fincas del mismo partido matrículas 130801 y 130802, por cuanto, según adujeron, dichas inscripciones están viciadas de nulidad absoluta

SEGUNDO: Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles mediante resolución de las catorce horas catorce minutos del tres de junio de dos mil cinco, dispuso: “...**SE**

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

RESUELVE: Rechazar ad portas la gestión promovida por los señores ROSA AMALIA MARTÍNEZ LARA, BRIGIDO MARTÍNEZ LARA Y JOSÉ MARÍA MARTÍNEZ LARA, en razón de que la misma no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, concretamente en las inscripciones de los documentos **tomos** trescientos cuarenta y uno, quinientos trece y quinientos quince, asientos mil quinientos ochenta y uno, once mil setecientos veinticuatro y seis mil seiscientos veintiséis, respectivamente, todos relacionados con las fincas del Partido de Guanacaste matrículas diez mil quinientos sesenta y dos (10562), ciento treinta mil ochocientos uno (130801) y ciento treinta mil ochocientos dos (130802)...”

TERCERO: Que inconforme con dicha resolución, los señores Martínez Lara, mediante escrito presentado el nueve de junio de dos mil cinco ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, plantearon Recurso de Revocatoria con Apelación en subsidio, en el que reiteran que los Registradores incurrieron en errores registrales al calificar los documentos indicados, y solicitan se revoque la resolución recurrida, se ordene nota de advertencia administrativa que establece el artículo 95 del Reglamento del Registro y se acojan las pretensiones, planteadas en el escrito inicial, o se acoja la apelación subsidiaria.

CUARTO: Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez y/o ineficacia de la diligencia, se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Por la forma en que se resuelve este asunto, no es necesario exponer una relación de hechos probados y no probados.

SEGUNDO: -1.- Examinado el expediente venido en alzada, este Tribunal considera necesario pronunciarse sobre la legitimación de los señores Rosa Amalia, Brigido y José María los tres de apellidos Martínez y de calidades indicadas. Efectivamente del análisis de los atestados que obran en el expediente, salta a la vista la falta de legitimación ad causam activa de los señores

Martínez Lara para incoar la gestión administrativa que dio origen a la resolución impugnada, y ello por lo siguiente: La legitimación *ad causam* es uno de los presupuestos procesales que deben de ser conocidos al tratar el asunto por el fondo, y su falta no es subsanable aún hayan precluido etapas anteriores del procedimiento. Este punto ha sido aclarado por la jurisprudencia, por ejemplo en el voto número 89 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las catorce horas cincuenta minutos del diecinueve de junio de mil novecientos noventa y uno, que en lo que interesa señala: “*A diferencia de la legitimatio ad processum, la legitimación en la causa no invalida el proceso aun cuando impide resolver sobre el fondo, en tanto que la falta de la primera por estar referida a la capacidad jurídica procesal de las partes (presupuesto procesal), puede generar nulidades que invalidan el procedimiento y la sentencia*”. Respecto a la parte legitimada para accionar, el artículo 104 del Código Procesal Civil, supletorio de la materia que nos ocupa según el artículo 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, indica: “*ARTÍCULO 104.- Parte legítima. Es aquella que alega tener determinada relación jurídica con la pretensión procesal*”. En este sentido, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha dicho: “*...la legitimatio ad causam constituye una condición para que prospere la pretensión...Legitimatio en la causa es quien puede exigir que se resuelvan las peticiones hechas en la demanda, es decir, la existencia o no del derecho material que se pretende, por medio de sentencia favorable o desfavorable...constituye, entonces condición para el dictado de la sentencia de fondo o mérito, pero no de la sentencia favorable...*” (Voto N° 89 de las 14:50 horas del 19 de junio de 1991). Por su parte, la doctrina procesal ha expresado que: “*...La legitimación procesal, entonces, es la consideración legal, respecto del proceso, a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto de litigio y en virtud de la cual se exige, para que la pretensión de fondo pueda ser examinada, que dichas personas figuren como tales en el proceso...*” (VÉSCOVI, Enrique. Teoría General del Proceso, 2° Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, pp. 168-169). Como corolario de lo anterior, para el caso que nos ocupa debemos indicar, que la legitimación para actuar en la gestión administrativa proviene de los propios asientos registrales, dispone el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo número 26771 del 18 de marzo de 1998, que “*Pueden promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro.*”, el cual debe relacionarse con el artículo 19 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Público (N° 3883 del 30 de mayo de 1967), que determina quiénes son los sujetos legitimados para interponer una gestión administrativa en sede registral. 2.- Así las cosas, resulta que la ***legitimación***, no puede provenir de cualquier fuente, sino que ésta debe inferirse claramente de un asiento del Registro, situación que no se da en lo absoluto con relación a los señores Martínez Lara, pues de conformidad con los atestados que constan en autos, no se determina que éstos sean parte en ninguna de las inscripciones que se han cuestionado en esta vía y, por ende de ninguno de los asientos que se señaló en su libelo inicial y de apelación. Resulta oportuno transcribir lo establecido por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, al respecto: “...Revisada la legitimación de los recurrentes...es evidente que carecen de legitimación para gestionar tanto la nulidad o cancelación de la inscripción practicada, así como la inmovilización de la finca matrícula número...dado que no demuestran ser titulares de ningún derecho inscrito en el Registro relativo a la inscripción de la escritura de traspaso del referido inmueble, como tampoco haber figurado como parte en dicho traspaso, ni haber autorizado esa escritura...” (Voto N° 774-2002 de las 9:50 horas del 19 de setiembre de 2002). Véase, que el interés que manifiestan tener los gestionantes en que se declare la nulidad absoluta de los asientos 1581 y 11724 de los tomos 341 y 513 respectivamente, así como se declare nulas las segregaciones hechas de la finca del Partido de Guanacaste 10562-000 que dieron origen a las fincas del mismo Partido matrículas 130801-000 y 130802-000 o se consigne nota de advertencia al margen de dichas fincas, por considerar medió error registral, no es suficiente para iniciar la gestión administrativa, pues la aptitud especial de los señores Martínez Lara para ser parte en la gestión que formularon, se encuentra limitada en lo dispuesto en los artículos 95 del Reglamento del Registro Público, y 19 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público ya citados. Efectivamente, la correlación entre el interés y los asientos registrales le imprime a la legitimación en sede registral, una condición especial, pues el promovente de la gestión administrativa debe ostentar la condición de titular del derecho inscrito, ya sea como propietario, acreedor hipotecario, arrendatario, o de cualquier otra clase de derecho; o bien, la de interesado, cuando haya sometido al trámite de inscripción un documento, o sea parte en un proceso en el que una autoridad judicial o administrativa haya ordenado anotararlo en un determinado bien. Precisamente, de la disposición reglamentaria citada se colige que la legitimación en sede registral es restrictiva, permitiendo abrirse esta vía únicamente, a aquellas personas que se hallen en las circunstancias señaladas; de ahí que los señores Martínez Lara, no puede

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

considerarse legitimados para promover esta diligencia. Este Tribunal se ha pronunciado reiteradamente, en cuanto a la legitimación que se ha de demostrarse para poder actuar en sede registral, así, por ejemplo, en los votos 63-2003, dictado a las once horas treinta minutos del doce de junio de dos mil tres, el 109-2004, dictado a las once horas del seis de octubre de dos mil cuatro, el 100- 2005 de las diez horas quince minutos del veinte de mayo de dos mil cinco, entre otros. **3.-)** Por otra parte; respecto de lo solicitado por Rosa Amalia Lara Martínez, en el escrito presentado ante este Tribunal el catorce de setiembre de dos mil cinco, en cuanto a que se ordene de inmediato al Registro Público Dirección Inmueble, consignar nota de advertencia para efectos de publicidad únicamente, en la inscripción de la fincas del Partido de Guanacaste folios reales 010562-000, 180301-000 y 180302-000, es de importancia señalar que tal solicitud no puede atenderse, ya que, tal como se señaló en líneas precedentes, la señora Rosa Amalia no ostenta la condición de titular del derecho inscrito y no consta que haya sometido al trámite de inscripción un documento en relación con tales inmuebles. **4.-)** En virtud de lo expuesto, y por cuanto los apelantes carecen de legitimación activa para formular las diligencias bajo estudio, se impone declarar **sin lugar** el Recurso de Apelación presentado por dichos señores, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las catorce horas y catorce minutos del tres de junio de dos mil cinco, la cual se deberá confirmar, por la falta de legitimación activa de los gestionantes.

TERCERO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA: Por no existir ulterior recurso en contra de esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039; 126.c), y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, N° 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, N° 3667, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones hechas, citas legales, de doctrina y jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por los señores Rosa Amalia Martínez Lara, Brigido Martínez Lara y José María Martínez Lara, en contra de la resolución

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las catorce horas y catorce minutos del tres de junio de dos mil cinco, la que en este acto se confirma, por la falta de legitimación activa de los gestionantes. Se da por agotada la vía administrativa. Previa Constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.- **NOTÍFIQUESE.**

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Alvarez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada